

JHV 2018/4

Kwalificatie, Opzegging, Bestemming

GEGEVENS

Instantie	Gerechtshof's-Hertogenbosch
Datum uitspraak	21-11-2017
Publicatie	JHV 2018/4 (Sdu Jurisprudentie Huur en Verhuur), aflevering 1, 2018
Annotator	M. Scheeper
ECLI	ECLI:NL:GHSHE:2017:5099
Zaaknummer	200.198.505_01
Overige publicaties	ECLI:NL:GHSHE:2017:5099 WR 2018/25 met annotatie van M.F.A. Evers RVR 2018/4
Rechtsgebied	Huurrecht
Rechters	mr. Meulenbroek mr. Keizer mr. Stenissen
Partijen	1. [appellant], wonende te [woonplaats] (België), 2. [appellante], wonende te [woonplaats] (België), appellanten, hierna aan te duiden als [appellanten c.s.], advocaat: mr. S.E.G.N. Schnabel te Maastricht, tegen 1. [geïntimeerde 1], wonende te [woonplaats], 2. [geïntimeerde 2], wonende te [woonplaats], geïntimeerden, hierna aan te duiden als [geïntimeerden c.s.], advocaat: mr. M.E. Cuppen te Meerssen, op het bij exploit van dagvaarding van 2 september 2016 ingeleide hoger beroep van het vonnis van 29 juni 2016, door de kantonrechter van de rechtbank Limburg zittingsplaats Maastricht, gewezen tussen [appellanten c.s.] als eiseres en [geïntimeerden c.s.] als gedaagden.
Regelgeving	- -

SAMENVATTING

Het gaat in deze zaak om een verhuurder die de huurovereenkomst voor een bedrijfsruimte en bovengelegen woonruimte heeft opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. De verhuurder meent dat er sprake was van 230a-ruimte en dat de woning een bedrijfswoning is. De huurders vertrekken niet, dus gaat de verhuurder procederen. Zowel de kantonrechter als het gerechtshof hebben geoordeeld dat de bedrijfsruimte valt onder het regime van artikel 7:290 BW en dat op de woonruimte het woonruinteregime van toepassing is. De huurovereenkomst voor de woning en de bedrijfsruimte kunnen namelijk gesplitst worden en de bestemming van de bedrijfsruimte is oorspronkelijk kleinhandelsbedrijf en wordt ook nog als zodanig gebruikt, zij het in gewijzigde vorm.

UITSpraak

1. Het geding in eerste aanleg (zaak-/rolnummer 4344042 \ CV EXPL 15-7324)

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar voormeld vonnis.

2. Het geding in hoger beroep

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep met grieven en producties;
- de memorie van antwoord met producties;
- de akte van [appellanten c.s.] met producties;
- de antwoordakte van [geïntimeerden c.s.] ;

Het hof heeft daarna een datum voor arrest bepaald. Het hof doet recht op bovenvermelde stukken en de stukken van de eerste aanleg.

3. De beoordeling

3.1. In dit hoger beroep kan worden uitgegaan van de volgende feiten.

3.1.1. [geïntimeerden c.s.] huurden van (de rechtsvoorganger van) [appellanten c.s.] vanaf 1979 de bovenwoning te [plaats] aan de [adres 1], (toen nog) genummerd: nr. [nummer].

3.1.2. Op 6 mei 1982 is tussen geïntimeerde sub 1 en (de rechtsvoorganger van) [appellanten c.s.] een nieuwe huurovereenkomst gesloten (productie 1 bij inleidende dagvaarding) met betrekking tot het gehele pand [adres 1] in [plaats], bestaande uit een bedrijfsruimte op de begane grond en de (reeds door [geïntimeerden c.s.] bewoonde) bovenwoning.

Het huurobject is in de overeenkomst als volgt omschreven:

“bedrijfspand bestaande uit bovenwoning met er onder gelegen bedrijfsruimte die ingericht zal worden als winkelbedrijf. Het gehuurde is aan beide partijen voldoende bekend en vraagt geen nadere omschrijving.”

Met betrekking tot de bestemming van het gehuurde is in de overeenkomst bepaald:

“Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als winkel in levensmiddelen, groente en fruit tevens groothandel, bovenwoning is echtelijke won(ing).”

3.1.3. De ingangsdatum van de huurovereenkomst was 15 juni 1982; de overeenkomst was aangegaan voor een periode van vijf jaren, met een optie tot verlenging van de overeenkomst met nog eens vijf jaren. Vanaf 15 juni 1992 is sprake van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

3.1.4. De bovenwoning is afzonderlijk – via een eigen opgang – vanaf de openbare weg/straatzijde toegankelijk. In het pand is één aansluiting gas/water/elektriciteit. Enkel in de bovenwoning is een cv-installatie aanwezig.

3.1.5. Bij brief van 3 augustus 2010 deelt de gemeente Maastricht aan de rechtsvoorganger van [appellanten c.s.] mede dat zij ambtshalve aan de bovenwoning een apart GBA-adres toekent, door de toevoeging van een “ [toevoegingsletter] ” aan het huisnummer.

3.1.6. Bij brief van 22 januari 2015 heeft (de advocaat van) [appellanten c.s.] aan [geïntimeerden c.s.] de huurovereenkomst opgezegd tegen 1 maart 2015. In de opzeggingsbrief (productie 7 bij inleidende dagvaarding) is onder meer het volgende vermeld:

“Op 6 mei 1982 heeft u met cliënten, de echtelieden [appellanten c.s.], de huurovereenkomst gesloten betreffende de omroerende zaak, het pand, staande en gelegen aan de [adres 1] te [plaats]. Het betreft een bedrijfspand. Er is sprake van een bedrijfsmatig gebruik in de zin van artikel 7:230a BW, betreffende zogenaamde overige bedrijfsruimte. U woont boven uw zaak en er is sprake van een bedrijfswoning.

(...)

Hierbij wordt met in acht name van de wettelijke bepalingen de huur opgezegd tegen de eerstmogelijke datum. Aangezien het woonruimtehuurregime hier niet van toepassing is, noch het bedrijfsruimtehuurregime ex artikel 7:290 BW, zijn de gewone huurbepalingen van toepassing en geldt een opzegtermijn conform de overeengekomen huurbetalingstermijn en dit betreft slechts één (1) maand. Hierbij wordt de huur dan ook opgezegd c.q. de ontruiming aangezegd tegen 1 maart a.s.”

3.2. [geïntimeerden c.s.] hebben geen gevolg gegeven aan de huuropzegging. Om die reden hebben [appellanten c.s.] [geïntimeerden c.s.] in rechte betrokken. Zij vorderden in eerste aanleg

voor recht te verklaren dat ten aanzien van het gehele pand, staande en gelegen aan de [adres 2], te [plaats], uitsluitend het huurregime ex artikel 7:230a BW betreffende overige bedrijfsruimte van toepassing is, derhalve ook ten aanzien van de bovenwoning, subsidiair dienaangaande voor recht te verklaren als de kantonrechter vermeent te behoren;

voor recht te verklaren dat de huur ten aanzien van het gehele pand op 1 maart 2015 is geëindigd, althans de huur beëindigd te verklaren en/of te beëindigen per die dag als de kantonrechter vermeent te behoren, meer subsidiair – ingeval de kantonrechter mocht oordelen dat ten aanzien van de bovenwoning het huurregime ex artikel 230a BW niet toepasselijk mocht zijn – alleen ten aanzien van de bedrijfsruimte c.q. dat gedeelte van het gehuurde;

[geïntimeerden c.s.] te veroordelen om het gehele pand volledig met de hinnen en het hunne te ontruimen en bezemschoon op te leveren, waaronder tevens verstaan de sleuteloverdracht, uiterlijk binnen een (1) maand na betekening van het vonnis, althans die termijn als de kantonrechter vermeent te behoren, bij niet nakoming op verbeurte van dwangsommen per dag of gedeelte van een dag dat [geïntimeerden c.s.] daarmee in verzuim mochten blijven als de kantonrechter in goede justitie vermeent te behoren;

[geïntimeerden c.s.] ieder afzonderlijk te veroordelen om vanaf 15 juni 2015 aan [appellanten c.s.] te voldoen een bedrag van € 980,77 per maand ten titel van huurpenningen en/of vergoeding vanwege het gebruik tot de dag der algehele ontruiming;

[geïntimeerden c.s.] ieder afzonderlijk, te veroordelen in de kosten van dit geding aan de zijde van [appellanten c.s.] grezen, waaronder het salaris van de gemachtigde van [appellanten c.s.], alsmede het nasalaris, zo nodig onder voorwaarden.

3.3. De kantonrechter heeft in het vonnis waarvan beroep overwogen dat splitsing van de huurovereenkomst in afzonderlijke huurovereenkomsten voor woonruimte en bedrijfsruimte mogelijk is en voor recht verklaard dat ten aanzien van de bovenwoning het woonruimteregime van toepassing is en ten aanzien van de bedrijfsruimte het huurregime ex artikel 7:290 BW.

De kantonrechter heeft [geïntimeerden c.s.] ieder afzonderlijk veroordeeld om vanaf 15 juni 2015 aan [appellanten c.s.] een bedrag van € 980,77 te voldoen ten titel van huurpenningen, een en ander voor zover [geïntimeerden c.s.] dit bedrag nog niet voldoen, met bepaling dat hetgeen [geïntimeerden c.s.] reeds hebben voldaan in mindering strekt op deze veroordeling.

De kantonrechter heeft hetgeen [appellanten c.s.] meer of anders hebben gevorderd afgewezen en hen in de proceskosten veroordeeld.

3.4. [appellanten c.s.] kunnen zich niet verenigen met het vonnis van de kantonrechter en zij zijn in hoger beroep gekomen. Zij hebben negen grieven tegen het vonnis aangevoerd. Zij hebben geconcludeerd tot vernietiging van het vonnis van de kantonrechter en tot het alsnog toewijzen van hun vorderingen zoals geformuleerd in eerste aanleg met veroordeling van [geïntimeerden c.s.] in de proceskosten.

3.5. [appellanten c.s.] wonen in België, zodat het geschil internationale aspecten heeft. De kantonrechter is terecht en onbestreden uitgegaan van de bevoegdheid van de Nederlandse rechter en van toepasselijkheid van Nederlands recht.

3.6. De grieven 1 tot en met 5 van [appellanten c.s.] hebben betrekking op het oordeel van de kantonrechter dat splitsing van de huurovereenkomst in afzonderlijke huurovereenkomst voor woonruimte en bedrijfsruimte mogelijk is; grief zes heeft betrekking op het oordeel van de kantonrechter dat op de bedrijfsruimte het

huurregime ex artikel 7:290 BW van toepassing is. Grief 8 is gericht tegen het feit dat de kantonrechter het door [geïntimeerden c.s.] aan [appellanten c.s.] te betalen bedrag heeft betiteld als huur en niet als gebruiksvergoeding. De grieven 7 en 9 hebben betrekking op de afwijzing van het meer of anders gevorderde en op de proceskostenbeslissing.

Het hof zal eerst de zesde grief beoordelen omdat de beslissing op die grief van invloed kan zijn op de beoordeling van de grieven die betrekking hebben op de vraag of splitsing in afzonderlijke huurovereenkomsten mogelijk is.

3.7.1. De kantonrechter heeft geoordeeld dat met betrekking tot de door [geïntimeerden c.s.] gehuurde bedrijfsruimte sprake is van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. De kantonrechter volgde hiermee het standpunt van [geïntimeerden c.s.]

[appellanten c.s.] zijn het hiermee niet eens: zij stellen zich op het standpunt dat met betrekking tot de bedrijfsruimte het bepaalde in artikel 7:230a BW, de regeling voor "overige" (niet onder artikel 7:290 BW vallende) bedrijfsruimte van toepassing is.

3.7.2. Het hof overweegt hieromtrent het volgende.

In artikel 7:290 lid 2 BW is bepaald dat onder bedrijfsruimte in de zin van dit artikel wordt verstaan (voor zover thans van belang): *een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, die krachtens overeenkomst van huur en verhuur is bestemd voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, van een restaurant- of cafébedrijf, van een afhaal- of besteldienst of van een ambachtsbedrijf, en een ander indien in de verhuurde ruimte een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is; (...).*

3.7.3. Blijkens de tussen partijen gesloten huurovereenkomst is de gehuurde bedrijfsruimte bestemd om te worden gebruikt als winkel in levensmiddelen, groente en fruit tevens groothandel. [appellanten c.s.] stellen zich op het standpunt dat de bedrijfsruimte weliswaar aanvankelijk is gebruikt overeenkomstig de bestemming die in de huurovereenkomst is vermeld, maar dat [geïntimeerden c.s.] na een eerste (korte) periode de bedrijfsruimte voornamelijk zijn gaan gebruiken voor het schillen en snijden van appels en de opslag daarvan in koelinstallaties. Van verkoop aan klanten vanuit de bedrijfsruimte is volgens [appellanten c.s.] nauwelijks of geen sprake.

3.7.4. [geïntimeerden c.s.] bestrijden deze lezing van [appellanten c.s.] Zij stellen dat de kernactiviteit van hun bedrijf bestaat uit de verkoop van (in de bedrijfsruimte) geschilden en gesneden appels, ontpitte pruimen en kersen en andere fruitproducten, met dien verstande dat er in de loop van de jaren een verschuiving heeft plaatsgevonden van verkoop aan particulieren naar verkoop aan grootverbruikers, waarbij zij opmerken dat nog steeds (ook) aan particulieren wordt verkocht. Zij stellen dat verkoop van producten geschiedt vanuit de bedrijfsruimte aan pashouders. Ten bewijze hiervan hebben zij een aanvraagformulier voor een pas en de algemene voorwaarden voor pashouders overgelegd. In die voorwaarden is vermeld dat de winkel in de bedrijfsruimte is geopend op donderdag en op vrijdag van 9.00 uur tot 12.00 uur. Ten bewijze van hun stelling dat vanuit de bedrijfsruimte daadwerkelijk aan klanten wordt verkocht, hebben [geïntimeerden c.s.] foto's in het geding gebracht.

3.7.5. Naar het oordeel van het hof staat op grond van het voorgaande vast dat partijen zijn overeengekomen dat de gehuurde bedrijfsruimte is bestemd om te worden gebruikt als een "kleinhandelsbedrijf", genoemd in de definitie van artikel 7:290 BW-bedrijfsruimte zoals hiervoor weergegeven. Verder staat vast dat de bedrijfsruimte in ieder geval in de beginperiode van de huur overeenkomstig die bestemming is gebruikt. Dat in de loop van de tijd een verschuiving heeft plaatsgevonden van winkelverkoop aan particulieren naar verkoop aan grootverbruikers acht het hof niet van doorslaggevend belang.

In dit verband kan worden verwezen naar hetgeen de AG Huydecoper heeft vermeld in diens conclusie ECLI:NL:PHR:2012:BU9880 (door de HR gevolgd):

"Bij de beoordeling van deze vraag (de vraag of de bedrijfsruimte valt onder de definitie van artikel 7:290 BW, opmerking hof) is eerste uitgangspunt - zoals het hof ook heeft geoordeeld, en het middel niet bestrijdt - dat het erom gaat, in welk gebruik de huurovereenkomst voorziet. Het gebruik dat daadwerkelijk in praktijk wordt gebracht is dus niet beslissend, als dat niet correspondeert met het door de huurovereenkomst bepaalde gebruik.

Toegespijst op het in deze zaak te beoordelen geval: als een manege voor gebruik als zodanig wordt verhuurd en die manege (zoals meestal het geval zal zijn) ook een café/restaurantvoorziening van grotere of kleinere importantie in zich bergt, is voor de kwalificatie in het kader van art. 7:290 lid 2 BW bepalend het gebruik van het gehuurde zoals dat door de huurovereenkomst is beoogd. Was dat gebruik (overwegend) gebruik als manege, dan wordt dat niet anders doordat, bijvoorbeeld met het verstrijken van de tijd, de horeca-activiteit ter plaatse in omvang toeneemt en misschien gaandeweg "belangrijker" wordt dan het gebruik als manege. Zo lang dat niet heeft geleid tot een (uitdrukkelijke of stilzwijgende) wijziging van de met de huurovereenkomst beoogde gebruiksbestemming, blijft het die bestemming die de huurrechtelijke kwalificatie van het gehuurde bepaalt".

In de onderhavige zaak is – ook in de visie van [geïntimeerden c.s.] - in de loop van de jaren sprake geweest van wijziging van het feitelijk gebruik van de gehuurde bedrijfsruimte zoals hiervoor omschreven, dit als gevolg van marktomstandigheden. Niet gesteld of gebleken is echter dat dit (uitdrukkelijk of stilzwijgend) heeft geleid tot een wijziging van de in de huurovereenkomst vervatte gebruiksbestemming. Het gewijzigde feitelijke gebruik op dit moment acht het hof om die reden niet doorslaggevend; doorslaggevend is het gebruik dat partijen bij het sluiten van de overeenkomst voor ogen hebben gehad zoals blijkt uit de inhoud van de huurovereenkomst.

3.7.6. Naar het oordeel van het hof hebben [geïntimeerden c.s.] voldoende onderbouwd dat ook thans nog sprake is van "een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken" zoals in de definitie van artikel 7:290 BW-bedrijfsruimte is vermeld. [appellanten c.s.] betwisten die verkoop aan klanten vanuit de bedrijfsruimte op zichzelf niet, of in ieder geval niet toereikend, maar zij stellen dat die verkoop aan klanten zodanig beperkt is, onder meer door de geringe openingstijd, het ontbreken van een kassa en door de eis van een klantenpas, dat in feite van een "voor publiek toegankelijk lokaal" geen sprake is.

Dit standpunt wordt door het hof verworpen. Het enkele feit dat – door een beperkte openingstijd, de eis van een klantenpas en de eis van digitale betaling – slechts een beperkt publiek wordt bereikt brengt op zichzelf nog niet mee dat van een "voor publiek toegankelijk lokaal" geen sprake meer zou zijn.

3.7.7. Het hof is op grond van het voorgaande, net als de kantonrechter, van oordeel dat de door [geïntimeerden c.s.] gehuurde bedrijfsruimte moet worden gekwalificeerd als artikel 7:290 BW-bedrijfsruimte, hetgeen betekent dat de zesde grief van [appellanten c.s.] faalt.

3.8.1. De grieven 1 tot en met 5 richten zich tegen het oordeel van de kantonrechter dat splitsing van de huurovereenkomst in afzonderlijke huurovereenkomsten voor woonruimte en bedrijfsruimte mogelijk is. Volgens [appellanten c.s.] heeft de kantonrechter de maatstaf, zoals deze is geformuleerd door de Hoge Raad in het arrest van 10 augustus 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW6737, onjuist toegepast.

3.8.2. Naar het oordeel van het hof zijn de grieven van [appellanten c.s.] in zoverre terecht aangevoerd dat uit het vonnis van de kantonrechter blijkt dat doorslaggevende betekenis is toegekend aan de omstandigheid dat de onderhavige woonruimte en bedrijfsruimte overwegend zonder praktische bezwaren door verschillende huurders kunnen worden gebruikt. Dit is niet conform de maatstaf van de Hoge Raad zoals deze in voormeld arrest is vermeld. In dat arrest heeft de Hoge Raad bepaald dat de rechter voor de beantwoording van de vraag of splitsing als hier bedoeld mogelijk is, acht moet slaan op alle omstandigheden van het geval, waarbij op voorhand aan geen enkele omstandigheid een doorslaggevend gewicht toekomt, ook niet aan de omstandigheid dat sprake is (of geen sprake is) van een zodanige (bouwkundige en/of functionele) samenhang en economisch verband tussen de desbetreffende ruimten dat zij niet zonder overwegende praktische bezwaren door verschillende huurders kunnen worden gebruikt.

Als omstandigheden waarop de rechter (onder meer) acht heeft te slaan noemt de Hoge Raad: het gebruik dat partijen bij het sluiten van de overeenkomst voor ogen heeft gestaan, het gebruik dat thans van het gehuurde wordt gemaakt, de inrichting van het gehuurde in relatie tot dat gebruik, en de gevolgen van een eventuele splitsing voor het (overeengekomen en feitelijk) gebruik door de huurder.

3.8.3. Het voorgaande neemt niet weg dat de door de kantonrechter genoemde omstandigheden, te weten dat de bovenwoning en de bedrijfsruimte beneden ieder een eigen ingang hebben, dat de woning en de bedrijfsruimte niet met elkaar verboden zijn en hun eigen voorzieningen hebben (behoudens de aansluiting van gas, water en elektriciteit, welk punt zonder al te veel kosten kan worden opgelost), mede van belang zijn voor de beoordeling van de hier bedoelde kwestie. [appellanten c.s.] hebben weliswaar aangevoerd dat de bedrijfsruimte geen eigen toilet heeft, maar nadat [geïntimeerden c.s.] door middel van het overleggen van een foto het tegendeel hadden aangetoond hebben [appellanten c.s.] die stelling niet, of in ieder geval niet voldoende onderbouwd, gehandhaafd. De bedrijfsruimte is weliswaar niet voorzien van een Cv-installatie, maar het hof begrijpt uit de stellingen van partijen dat dit nooit anders is geweest en dat dit aan het gebruik van de bedrijfsruimte niet in de weg staat.

3.8.4. Naar het oordeel van het hof is verder van belang dat de bovenwoning in de periode van 1979 tot 1982 door [geïntimeerden c.s.] afzonderlijk van (de rechtsvoorganger van) [appellanten c.s.] was gehuurd. [appellanten c.s.] stellen wel dat in die periode de bedrijfsruimte leeg is blijven staan in afwachting van de huur door [geïntimeerden c.s.], maar [geïntimeerden c.s.] hebben die stelling gemotiveerd weersproken en [appellanten c.s.] hebben de hier bedoelde stelling in het licht van die betwisting door [geïntimeerden c.s.], onvoldoende onderbouwd. Het hof merkt hierbij op dat het feit dat de woning een aantal jaren afzonderlijk aan [geïntimeerden c.s.] is verhuurd, aantoont dat het enkele feit dat partijen in 1982 één huurprijs voor het hele pand zijn overeengekomen geen beletsel voor splitsing hoeft te zijn.

3.8.5. Zoals overwogen is de bedrijfsruimte bestemd om te worden gebruikt als winkel, tevens groothandel in groente en fruit. Afzonderlijke verhuur van een dergelijke bedrijfsruimte en van een daarboven gelegen zelfstandige woning is niet alleen veel voorkomend in binnensteden, maar zal in het algemeen ook zonder problemen kunnen plaatsvinden. Dit wordt in de onderhavige zaak niet anders door de aanwezigheid van een appelschilmachine en koelinstallaties in de bedrijfsruimte. [appellanten c.s.] stellen weliswaar dat bij afzonderlijke verhuur van de bedrijfsruimte en de bovenwoning sprake zal zijn van stank- en geluidsoverlast en van de noodzaak tot het aanbrengen van brandveiligheidsvoorzieningen, maar die stelling is door [geïntimeerden c.s.] gemotiveerd weersproken en een toereikende onderbouwing van de hier bedoelde stelling van [appellanten c.s.] ontbreekt. De brief van [naam] (productie 9 bij appeldagvaarding) kan in dit verband niet als een toereikende onderbouwing worden aangemerkt, gelet op het verweer van [geïntimeerden c.s.] dat de heer [naam] zich bij zijn aanbeveling tot het treffen van brandveiligheidsvoorzieningen heeft gebaseerd op de bij de brief gevoegde tekening waarop het middengedeelte van de bedrijfsruimte is aangeduid met “garage”, terwijl de bedrijfsruimte niet als zodanig door [geïntimeerden c.s.] wordt gebruikt.

Het hof acht verder nog van belang dat [geïntimeerden c.s.] zelf geen nadelige gevolgen verbonden achten aan een splitsing van de huurovereenkomst in afzonderlijke huurovereenkomsten, dit gelet op het gebruik dat door hen van de bedrijfsruimte wordt gemaakt.

3.8.6. Op grond van het hiervoor overwogene is het hof van oordeel dat de kantonrechter terecht heeft geoordeeld dat splitsing van de huurovereenkomst mogelijk is. Dit betekent dat de grieven 1 tot en met 5 falen.

3.9. Het falen van de grieven 1 tot en met 6 brengt mee dat de grieven 7 en 8 evenmin doel treffen.

De kantonrechter heeft [appellanten c.s.], als de in het ongelijk gestelde partij, terecht in de proceskosten veroordeeld, zodat ook grief 9 faalt.

3.10. Het in algemene termen gestelde bewijsaanbod van [appellanten c.s.] acht het hof te vaag, zodat het wordt gepasseerd.

3.11. Nu alle grieven falen dient het vonnis waarvan beroep te worden bekrachtigd, zij het met aanvulling van de gronden zoals in het voorgaande is vermeld.

[appellanten c.s.] dienen als de in het ongelijk gestelde partij te worden veroordeeld in de kosten van het hoger beroep.

4. DE UITSpraak

Het hof:

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep, met aanvulling van de gronden zoals in het voorgaande is vermeld;

veroordeelt [appellanten c.s.] in de kosten van het hoger beroep en begroot die kosten aan de zijde van [geïntimeerden c.s.] op € 314,- voor griffierecht en op € 1.341,- voor salaris van de advocaat;

verklaart de voormelde proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

NOOT

Kwalificatie van het huurregime blijft een lastig vraagstuk. Soms omdat in een pand een bedrijf is gevestigd dat niet duidelijk onder een 290-categorie valt. En soms omdat het feitelijk gebruik in de loop van de jaren is gewijzigd, waardoor het bedrijf inmiddels niet meer in het 290-regime past. Dit laatste is in dit geval aan de orde.

Oorspronkelijk was de bedrijfsruimte bestemd om te worden gebruikt als winkel voor de verkoop van levensmiddelen, groente en fruit. In de loop van de jaren is het feitelijk gebruik verschoven naar de verkoop van gesneden en ontpitte vruchten aan grootverbruikers. De winkel is maar twee dagen per week open. Klanten hebben een klantenpas nodig om producten te kunnen afhemen. Volgens de verhuurder is er inmiddels geen sprake meer van een kleinhandelsbedrijf en is daardoor het regime van artikel 7:230a BW van toepassing. De rechter oordeelt anders. De oorspronkelijke bestemming die partijen voor ogen heeft gestaan blijft doorslaggevend, tenzij partijen een wijziging van de bestemming zijn overeengekomen (vgl. ECLI:NL:PHR:2012:BU9880 en *JHV* 2012/196).

Voor de bijbehorende woonruimte geldt volgens de rechter het woonruimteregime. De overeenkomst voor de bedrijfsruimte en de woonruimte zijn namelijk eenvoudige splitsen. Toch wordt de rechtbank hier wel op de vingers getikt. De rechtbank had tot uitgangspunt genomen dat doorslaggevend was dat de woning en de bedrijfsruimte aparte opgangen hadden en verder niet verbonden waren, zodat deze zonder problemen door verschillende huurders kunnen worden gebruikt. Bij de beantwoording van de vraag of splitsing van huurregimes mogelijk is, moet echter worden gekeken naar alle omstandigheden van het geval (vgl. ECLI:NL:HR:2012:BW6737). Hierbij wordt ook gedoeld op het feitelijk gebruik, het gebruik dat partijen voor ogen heeft gestaan, de inrichting van het gehuurde en de gevolgen van splitsing. In dit geval waren de bedrijfsruimte en de woonruimte geheel gescheiden. Woon- en bedrijfsruimte delen alleen de aansluiting voor de nutsvoorzieningen. In het verleden zijn de ruimtes ook in handen van verschillende huurders geweest. De woning is dus ook niet van oudsher al bedoeld als bedrijfswoning. Voor de exploitatie van het bedrijf van de huurders is ook niet vereist dat zij boven de winkel wonen. Splitsing van huurregimes is dus geen probleem.

De verhuurder zal dus rekening moeten houden met vergaande huurbescherming voor beide ruimten.

Zie: J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, editie 2015, Den Haag ISBN 978 9012395410, p. 66 e.v.

M. Scheeper

Copyright 2018 - Sdu - Alle rechten voorbehouden.